UVZ-Nr.

vom

Kaufvertrag (ganzes Grundstück)

SB: Ho/hk

Beurkundet am

- .. -

durch den unterzeichnenden Notar

in der Notarkanzlei, _____
in Anwesenheit von:

1.

2.

Die Anwesenden haben sich ausgewiesen durch Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises.

Alle Vertragsteile erklären, dass sie in dieser Urkunde als Verbraucher i. S. d. § 13 BGB und im Sinne des „Geldwäscherechts“ auf eigene Rechnung und im eigenen wirtschaftlichen Interesse handeln.

Auf Ersuchen beurkunde ich Folgendes:

§ 1

<u>Grundbesitz und Grundbuchstand</u>

eingetragen im Grundbuch von

und nach den vorliegenden Grundbuchunterlagen derzeit belastet wie folgt:

Die Grundschulden sollen im Zuge der Abwicklung des Kaufvertrages gelöscht werden.

Au dem Grundstück befindet sich nach Angabe des Veräußerers ein Reihenendhaus.

§ 2

Verkauf

Herr/Frau .....

- im Folgenden als „der Veräußerer“ bezeichnet -

verkauft

a n

den in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz mit allen Bestandteilen, dem Zubehör sowie allen Rechten und Pflichten.

Inventar wird nicht mitverkauft.

§ 3

Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsübertragung bewilligt der Veräußerer und **beantragt** der Erwerber die Eintragung einer Vormerkung am Vertragsobjekt zu seinen Gunsten in das Grundbuch im Rang nach den in § 1 genannten und mit Zustimmung des Erwerbers eingetragenen Belastungen.

Der Erwerber beantragt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung mit der Eigentumsumschreibung, sofern zwischenzeitlich keine nachrangigen Rechte im Grundbuch eingetragen worden sind.

§ 4

Auflassung (ohne Eintragungsbewilligung)

1. Die Vertragsparteien sind über den Übergang des Eigentums am Grundbesitz vom Veräußerer auf den Erwerber einig. Der Veräußerer stellt klar, dass diese Einigung die Eintragungsbewilligung nicht enthält, sodass aufgrund der Auflassung alleine das Eigentum nicht umgeschrieben werden kann.

   Der Veräußerer ermächtigt den Notar, die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

   Der Notar wird angewiesen, von der Ermächtigung nur Gebrauch zu machen, wenn ihm der Veräußerer die Zahlung der ersten Kaufpreisrate von ..... € schriftlich bestätigt hat. Der Veräußerer verpflichtet sich, dem Notar sofort nach Zahlung dieser Kaufpreisrate die Bestätigung zu übersenden. Zugang per Fax oder E-Mail genügt. Der Erwerber beantragt bereits heute, den Eigentumsübergang in das Grundbuch einzutragen.

2. Zur Sicherung des im Falle der Ausübung eines gesetzlichen oder des vertraglichen Rücktrittsrechtes bestehenden Anspruchs des Veräußerers auf Rück-

übertragung des Eigentums am Vertragsobjekt bewilligt der Erwerber und **beantragt** der Veräußerer die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Veräußerers an dem in § 1 genannten Grundbesitz in das Grundbuch.

§ 5

Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt ..... €
   - (Betrag in Worten) Euro -.

2. Ein Kaufpreisteilbetrag in Höhe ..... €
   ist eine Woche nach Zugang einer Notarmitteilung **(Fälligkeitsmitteilung)** durch einfachen Brief fällig, wonach

   a) die Vormerkung im Grundbuch eingetragen worden ist,

   b) eine Erklärung der Gemeinde vorliegt, wonach das gesetzliche Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird bzw. nicht besteht,

   c) die nicht übernommenen, der Vormerkung vorgehenden Belastungen gelöscht werden können, ggf. unter Einsatz des Kaufpreises.

      Der Notar soll die Löschungsunterlagen einholen und vollziehen.

      Der Veräußerer überträgt schon heute, jedoch bedingt durch die Kaufpreiszahlung, seine Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche an den nicht übernommenen Belastungen auf den Erwerber.

3. Der Kaufpreisrestbetrag in Höhe von ..... €
   ist in einhundertneunundsiebzig monatlichen, unmittelbar aufeinanderfolgenden Raten von je ..... € zu bezahlen. Die erste Rate ist am [???:», jedoch nicht vor Zugang der in Ziffer 2. genannten Fälligkeitsmitteilung, zur Zahlung fällig.
   Der Erwerber ist jederzeit zu Sondertilgungen berechtigt.

Sonderzahlungen sind vom Erwerber mindestens 4 Wochen vor der Zahlung schriftlich anzukündigen.

Durch die Erbringung von Sonderzahlungen reduziert sich die Anzahl der monatlichen Raten, die Höhe bleibt unverändert.

Der jeweils noch geschuldete Restkaufpreis ist vom Tage der Fälligkeit des in Ziffer 2. genannten Kaufpreisteilbetrages an mit jährlich 1 % - eins vom Hundert – zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils jährlich am Jahresende zu zahlen.

Eine Wertsicherung des Restkaufpreises wird ausdrücklich nicht gewünscht.

4. Soweit zur Lastenfreistellung Zahlungsauflagen erfüllt werden müssen, kann der Kaufpreis nur durch deren Erfüllung bezahlt werden, nicht durch sonstige Leistung an den Veräußerer oder an Dritte.

   Im Übrigen ist der Kaufpreis zu überweisen auf das Konto des Veräußerers bei der [???:», IBAN [???:».

5. Für den Verzug gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Verzugszinsregelung mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz.

§ 6

Sicherungshypothek

Zur Sicherung des Kaufpreisrestbetrages von ..... € samt Zinsen bestellen die Erwerber zugunsten des Veräußerers eine Sicherungshypothek in gleicher Höhe am Vertragsobjekt und bewilligen und beantragen deren Eintragung am Vertragsobjekt mit den angegebenen Zins- und Zahlungsbestimmungen und der dinglichen Unterwerfungsklausel in das Grundbuch.

Die Erwerber unterwerfen sich hinsichtlich der Hypothek samt Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, dass diese gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll.

Der Veräußerer kann sich ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen lassen.

Der Hypothek dürfen Finanzierungsgrundpfandrechte auch über die Höhe des nicht gestundeten Kaufpreisteilbetrages hinaus im Range vorgehen. Auf die Bedeutung dieser vorgehenden Grundpfandrechte für die Sicherheit des Hypothekengläubigers hat der Notar eingehend hingewiesen.

§ 7

Vollstreckungsunterwerfung

Der Erwerber unterwirft sich wegen der Zahlung des nominellen Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Der Veräußerer ist berechtigt, sich ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen, sobald der Notar die Fälligkeitsmitteilung zur Post gegeben hat.

§ 8

Finanzierungsgrundpfandrechte

1. Der Veräußerer wirkt bei der Belastung des Vertragsobjekts mit Grundpfandrechten zur Kaufpreisfinanzierung bis zur Höhe von [???:» nebst bis zu 18 % Jahreszinsen und bis zu 5 % einmaliger Nebenleistung mit und erteilt hierzu dem Erwerber

   V o l l m a c h t

   zu seiner uneingeschränkten Vertretung bei der Bestellung von Grundpfandrechten am Vertragsobjekt sowie zu dessen Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO und überträgt ihm etwaige Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche bedingt durch vollständige Kaufpreiszahlung. Von dieser Vollmacht darf nur bei den _____, Gebrauch gemacht werden. Ansonsten ist sie nach außen unbeschränkt.

2. Kosten oder eine persönliche Haftung übernimmt der Veräußerer nicht.

3. Finanzierungsgrundpfandrechte dienen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur als Sicherheit für Beträge, die mit Erfüllungswirkung an den Veräußerer ausbezahlt worden sind, was in der Grundschuldbestellung aufzunehmen ist.

   Weiter sind in der Grundschuldbestellung sicherungshalber die Ansprüche auf ganze oder teilweise Übertragung der Grundschulden nebst allen Zinsen und Nebenleistungen an den Gläubiger der vorstehend bestellten Sicherungshypothek abzutreten, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen.

§ 9

Besitzübergang

Besitz, Nutzen und alle Lasten und Abgaben des Vertragsobjektes und die Verkehrssicherungspflicht gehen mit Wirkung vom Tage der Zahlung der ersten Kaufpreisrate an auf den Erwerber über.

Das Vertragsobjekt ist nicht vermietet und unbewohnt.

§ 10

Haftung, Gefahrübergang

Der Veräußerer haftet für ungehinderten Besitzübergang und Eigentumserwerb ohne Grundbuchlasten, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Für unbekannte Belastungen außerhalb des Grundbuchs (z. B. Baulasten) haftet der Veräußerer nicht. Der Veräußerer versichert, dass keine Rückstände an Steuern und sonstigen Lasten bestehen, wegen derer der Erwerber in Anspruch genommen werden könnte und dass ihm keine außergrundbuchlichen Lasten bekannt sind.

Dem Erwerber ist das Vertragsobjekt bekannt. Er erwirbt es, wie es heute steht und liegt.

Der Veräußerer haftet also nicht für die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Verwertbarkeit sowie die Ertragsfähigkeit des Vertragsobjekts.

Auch für bereits bestehende offene oder verborgene Sachmängel haftet der Veräußerer nicht; er versichert jedoch, dass ihm letztere nicht bekannt sind.

Die Gefahr des zufälligen Unterganges oder der zufälligen Verschlechterung geht mit Besitzübergang auf den Erwerber über. Der Veräußerer haftet deshalb im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen insbesondere für solche Mängel, die vom heutigen Tage an bis zum Besitzübergang entstehen.

Für den Inhalt eines übergebenen Energieausweises haftet der Veräußerer nicht.

§ 11

Belastungsübernahme und Freistellungsverpflichtung

Die am Vertragsobjekt in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene, in § 1 näher bezeichnete Belastung übernimmt der Erwerber unter Eintritt in alle sich hieraus ergebenden Verpflichtungen.

Im Übrigen verpflichtet sich der Veräußerer zur Freistellung von allen im Grundbuch eingetragenen Rechten.

Allen zur Freistellung geeigneten Erklärungen stimmen die Beteiligten zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.

§ 12

Erschließungsbeiträge und Anliegerleistungen

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge für Maßnahmen, die bis heute in der Natur endgültig oder teilbeitragsfähig durchgeführt worden sind, treffen unabhängig vom Datum der Rechnungstellung den Veräußerer, solche, die danach durchgeführt werden sollten, gehen zu Lasten des Erwerbers. Erbrachte Vorausleistungen kommen jeweils dem zugute, der auch die endgültigen Beiträge zu leisten hat.

§ 13

Rücktrittsrecht

1. Der Veräußerer behält sich das Recht vor, vom schuldrechtlichen Teil dieses Vertrages einseitig zurückzutreten, wenn der Erwerber mit einem Betrag in Höhe von zwei der in § 5 Ziffer 3. genannten monatlichen Kaufpreisraten in Verzug ist.

2. Der Rücktritt vom Vertrag hat schriftlich zu erfolgen.

   Alle im Zusammenhang mit einem etwaigen Rücktritt anfallenden Kosten hat der Erwerber zu tragen.

   Die Geltendmachung von Schadens- und Aufwendungsersatzansprüchen wird ausdrücklich nicht ausgeschlossen.

   Im Falle des Rücktritts ist der Erwerber zur Räumung des Vertragsgrundbesitzes innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Zugang der Rücktrittserklärung durch den Veräußerer verpflichtet.

3. Für den Fall der Ausübung des vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts sollen im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen gelten. Weitergehende Sicherheiten sollen nicht gestellt werden.

   Der Vollzug der Urkunde soll unabhängig vom Rücktrittsrecht betrieben werden.

§ 14

Vermittlung

Die Beteiligten bestätigen, dass dieser Vertrag durch Vermittlung der _____, zustande gekommen ist.

§ 15

Vollmacht

1. Die Vertragsbeteiligten beauftragen und bevollmächtigen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Notare der Notarstelle je einzeln, für sie alle Handlungen einschließlich Entwurfsfertigung vorzunehmen, die zur amtlichen Durchführung des Rechtsgeschäftes sowie etwaiger Finanzierungsgrundpfandrechte erforderlich oder zweckdienlich sind.

2. Die Vertragsteile bevollmächtigen weiter den beurkundenden Notar oder seinen amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger, die Löschung der Rückauflassungsvormerkung und der Sicherungshypothek des Veräußerers zu bewilligen und zu beantragen, sobald ihm der Veräußerer die Kaufpreiszahlung schriftlich mitgeteilt hat.

§ 16

Vorkaufsrechte

Die Beteiligten wurden auf die gemeindlichen Vorkaufsrechte hingewiesen. Eine Haftung übernimmt der Veräußerer insoweit nicht.

Der Notar soll der Vorkaufsberechtigten eine Abschrift der heutigen Urkunde - unabhängig davon, ob ein Vorkaufsrecht besteht - sofort übermitteln, um eine zeitnahe Erklärung der Vorkaufsberechtigten zu erlangen; die gesetzlichen Erklärungsfristen bleiben davon unberührt.

§ 17

Hinweise

Die Vertragsbeteiligten wurden hingewiesen

1. auf Zeitpunkt und Voraussetzungen des Eigentumsübergangs, insbesondere auf die Unbedenklichkeitsbescheinigung,
2. auf die Notwendigkeit der Beurkundung aller Vereinbarungen,

3. auf die Haftung des Vertragsobjektes für etwaige Rückstände an Steuern und sonstigen öffentlichen Lasten und Abgaben, wozu auch die Erschließungskosten gehören,
4. auf die gesamtschuldnerische Haftung der Beteiligten für die Kosten und die Grunderwerbsteuer,
5. darauf, dass der Notar keine Steuerberatung übernommen hat.

§ 18

Kosten und Steuern

Alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Kosten einschließlich der Vollzugsgebühren sowie die anfallende Grunderwerbsteuer hat der Erwerber zu tragen.

Die übrigen Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen trägt der Veräußerer.

§ 19

Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

1. Beglaubigte Abschriften
   der Veräußerer,
   der Erwerber,
   das Grundbuchamt Augsburg,
2. Abschriften
   der zuständige Gutachterausschuss,
   das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - ,
   die vorkaufsberechtigte Gemeinde,
   der Vermittler,
   die eingetragene Gläubigerin,
   der Erwerber,
   etwaige Finanzierungsgläubiger des Erwerbers.

Die Vertragsteile waren im Besitz eines Entwurfes.

Vorgelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

…… ……